



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gegner	Datum: 09.11.2016	Az.: -0726 Ge	Drucksache Nr.: 315/2016
-------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	30.11.2016	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	19.12.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE/GUTLEUTSTRASSE,
 1. Änderung
 - Aufstellungsbeschluss
 - Beratung des Entwurfs
 - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger
 Öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

- Für den im beigefügten Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes MARTIN-LUTHER-STRASSE/GUTLEUTSTRASSE, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
- Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

- Nutzungsplan
- Bestandsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.			

Begründung:

Der Eigentümer einer ehemaligen Lederfabrik möchte das seit 1995 größtenteils leerstehende Gewerbegebäude zu einem Wohn- und Geschäftshaus umbauen. Das Grundstück liegt an der Martin-Luther-Straße und ist an zwei Seiten von Gewässern, der Schutter und dem Sulzbach, umgeben. Der in diesem Areal bestehende Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE/GUTLEUTSTRASSE aus dem Jahr 1987 setzt von der Straße aus einen ca. 22 m breiten Mischgebietsstreifen fest, im rückwärtigen Bereich sind ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das ehemalige Fabrikgebäude befindet sich in den Gewerbegebieten. Ein Umbau kann daher mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Nach einer längeren Planungsphase und intensiven Abstimmungen zwischen Eigentümer und Stadt konnte eine tragfähige Konzeption ausgearbeitet werden. Vor dem Hintergrund des Ziels der Innenentwicklung und der positiven Bevölkerungsentwicklung Lahrs ist eine Revitalisierung und Umnutzung des Standorts sinnvoll. Daher soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Bereich städtebaulich neu geordnet werden und das Mischgebiet in Richtung Osten ausgedehnt werden. Im rückwärtigen Bereich wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches die Entwicklung des im Osten angrenzenden Gewerbegebietes nicht behindert, parallel jedoch in direkter Nachbarschaft zum Wohn- und Geschäftshaus nur nicht störendes Gewerbe ermöglicht.

Während der Vorbereitung des Entwurfs wurde deutlich, dass zwei weitere Themen bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet werden müssen. Dies war zunächst die Möglichkeit einer Verunreinigung des Bodens durch eine ehemalige Betriebstankstelle sowie durch die Gerberei. Eine bereits 2001 vom Landratsamt Ortenaukreis durchgeführte Untersuchung stellte allerdings keine erheblichen Verunreinigungen fest, so dass - in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf weitere Untersuchungen verzichtet werden kann.

Weiterhin hat sich der Gewässerschutz zwischen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans und heute erheblich verändert. Das Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg sieht im Innenbereich einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen zum Schutz der Gewässer vor. Die Stadt Lahr hat den Gewässerrandstreifen im Innenbereich der Schutter mittels einer Rechtsverordnung auf 10 m erweitert. Eine Bebauung der Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich verboten und nur über eine Ausnahme möglich. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14. September 2016 wurde der Umgang mit dem Gewässerrandstreifen in diesem Bereich beraten. Anlass war der Wunsch des Bauherrn, einen Teil der Lagergebäude im Gewässerrandstreifen weiterhin zu nutzen. Im Ergebnis wurde deutlich, dass an dieser Stelle die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Gewässerschutz nicht gegeben sind. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf nimmt daher die Baufenster in diesem Bereich zurück und stellt nachrichtlich die Gewässerrandstreifen der Schutter und des Sulzbachs dar. Die vorhandenen Lagergebäude haben teilweise Bestandsschutz, solange keine größeren baulichen oder Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

Da sich das Gebiet im Innenbereich befindet und die Grundfläche nicht den gesetzlichen Rahmen übersteigt, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans MARTIN-LUTHER-STRASSE/GUTLEUTSTRASSE als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Es kann daher von einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung mit entsprechendem Umweltbericht abgesehen werden.

Weiterhin empfiehlt die Verwaltung, den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans MARTIN-LUTHER-STRASSE/GUTLEUTSTRASSE zur Offenlage zu beschließen. Diese könnte vom 2. Januar bis zum 10. Februar 2017 erfolgen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.